Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 567/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 375: Gievenbeck - Toppheide (Hensenstraße/Gescherweg/Rüschhausweg)

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 375 erstreckt sich im Stadtteil Gievenbeck auf den Bereich Toppheide zwischen Gescherweg, Hensenstraße und Rüschhausweg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 52,	Teile der Flurstücke 37; 59 und 72;
Flur 60,	Flurstücke 6; 47; 48; 53; Teile der Flurstücke 42; 56 und 62;
Flur 62,	Flurstücke 46; 146 und 198.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, kirchliche Einrichtung, Kindergärten - sowie als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für die Forstwirtschaft/Wald dargestellt.

Durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Stadtteil Gievenbeck den Bereich nördlich der Straßen Dieckmannstraße und Hensenstraße zwischen Nünningweg im Westen und Bildungszentrum der Bundesfinanzverwaltung im Osten umfaßt, soll eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sichergestellt werden.

Der Stadtteil Gievenbeck, der auch in bereits erschlossenen Baugebieten noch über umfangreiche Wohnungsbaumöglichkeiten verfügt, wird in den kommenden Jahren durch das geplante Wohngebiet Toppheide einen zusätzlichen Entwicklungsschub erhalten. Das Ziel der gesamtstädtischen sowie der Stadtteilplanung ist es, neben dem gewachsenen Zentrum im Ortskern Gievenbeck um die St. Michael-Kirche ein weiteres Zentrum der öffentli-

...

chen und privaten Grundversorgung für die neuen Wohnsiedlungsbereiche im Nordwesten des Stadtteils zu entwickeln. Dabei wird in enger räumlicher Zuordnung zum bestehenden kommerziellen Versorgungszentrum am Rüschhausweg und zum neuen Wohngebiet Toppheide eine neue Gemeinbedarfsfläche dargestellt, die die wichtigsten Einrichtungen der öffentlichen wohnungsnahen Infrastruktur aufnehmen soll. Damit wird dem Planungsziel, öffentliche und private Grundversorgungseinrichtungen möglichst räumlich gebündelt anzubieten, stärker Rechnung getragen als im bisher wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 375 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Das geplante Wohngebiet Toppheide ist das nördliche Teilstück eines bogenförmig von Osten nach Westen verlaufenden Siedlungsringes um das Zentrum des Ortsteiles Gievenbeck.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Teil des Plangebietes war mit Lagergebäuden der früheren Deutschen Wehrmacht bebaut, die nach dem II. Weltkrieg sozialschwachen Bürgern als Wohnunterkünfte dienten. Vor wenigen Jahren sind alle Gebäude - bis auf eines, das heute noch für einen Waldorf-Kindergarten und für einen kleineren Katholischen Kindergarten genutzt wird - aus sozialen und bautechnischen Gründen aufgegeben und abgebrochen worden.

Im Plangebiet befinden sich das noch gut erhaltene Gebäude einer ehemaligen Fabrik für Verpackungen, vorher Lagereingangsgebäude (dient derzeit einem Getränkehandel), sowie ein kleinerer freistehender Pavillon. Beide Gebäude genießen Bestandsschutz.

Die gewünschte räumliche und funktionale Nachbarschaft der notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen zueinander lassen eine planungsrechtliche Sicherung des Getränkemarktes an dieser Stelle nicht zu. Der Getränkemarkt genießt jedoch Bestandsschutz. Im Rahmen des Bestandsschutzes kann diese Nutzung unabhängig von der künftigen Rechtskraft des Bebauungsplanes bis zur Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtungen weiter betrieben werden, sofern nicht ohnehin wegen Ablauf des befristeten Pachtvertrages die Aufgabe der Nutzung erforderlich wird.

Die Flächen des ehemaligen Lagers sind heute geprägt durch eine langjährig entstandene Spontan-Vegetation mit vielen botanisch wertvollen und erhaltenswerten, auch größeren Bäumen. Der Toppheideweg als alter Flurweg mit streckenweise begleitenden alten Bäumen ist ebenso markanter Bestandteil des Plangebietes.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich zur Zeit eine Sportplatzfläche, die den Britischen Streitkräften aufgrund völkerrechtlicher Vereinbarungen zur Nutzung überlassen worden ist.

...

4. Planungsziele:

Seit Ende der 80er Jahre hat sich der bis dahin rückläufige Trend bei der Wohnungsnachfrage kurzfristig umgekehrt. Die kräftige Zuwanderung von Aussiedlern hat dabei zu einem nicht vorherzusehenden Einwohnerzuwachs geführt, der 1989 durch die Ereignisse der ehemaligen DDR verstärkt wurde. Die Wohnungsbautätigkeit hat dagegen weiterhin einen Umfang, der gerade ausgereicht hätte, um den Wohnflächenmehrbedarf einer sinkenden Einwohnerzahl zu befriedigen.

Als Folge baute sich innerhalb weniger Jahre ein Versorgungsdefizit im Wohnbereich auf. In Münster fehlen derzeit ca. 6 000 Wohnungen. Erstmalig seit der kommunalen Neugliederung hat sich 1988/89 die Schere zwischen Einwohnerentwicklung und Wohnungsneubau soweit geöffnet, daß der seit Kriegsende anhaltende Trend zur Auflockerung umgekehrt wurde.

Von der Verknappung des Wohnungsangebotes sind in erster Linie marktschwache Bevölkerungsgruppen betroffen sowie Haushalte, die neu auf den Wohnungsmarkt drängen, z. B. Zuwanderer oder junge Familien. Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, daß die Wohnungsversorgung bei Eigentümern und Mietern in gesicherten Mietverhältnissen unverändert gut bleibt, und daß marktstarke Bevölkerungsgruppen ihren Wohnflächenkonsum weiterhin ausdehnen.

Die Situation in Münster entspricht der bundesweiten Entwicklung. Seit der 2. Jahreshälfte des Jahres 1989 werden von seiten des Bundes und des Landes vielfältige Instrumente bereitgestellt, um die Wohnungsbautätigkeit zu beschleunigen. Über steuerliche Anreize oder Zinsverbilligungen wird die Schaffung neuen Wohnraums durch Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden und durch Neubau für Bauherren attraktiver gemacht. Direkte Zuschüssen gibt es für den Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung.

Nach den Marktbeobachtungen ist davon auszugehen, daß die Wohnbauinvestoren ihre bisherige Zurückhaltung aufgeben und insbesondere die Bautätigkeit im Geschoßwohnungsbau wieder deutlich zunehmen wird. Um den Auflockerungsbedarf einer gleichbleibenden Bevölkerung über einen Zeitraum von 10 Jahren und den derzeit schon aufgelaufenen Nachholbedarf zu befriedigen, wird Vorsorge für den möglichen Neubau von ca. 19 000 Wohneinheiten erforderlich werden. Dafür müssen rund 350 bis 400 ha Bruttowohnfläche bereitgestellt werden.

Die Planungsvorlaufzeit für die Planung und die Erschließung neuer Bauflächen beträgt in der Regel mindestens 5 Jahre. Innerhalb der nächsten Jahre sind daher Beschlüsse über den vorbereitenden Grunderwerb, die Planung und die Erschließung umfangreicher neuer Wohnbauflächen erforderlich, wenn die Stadt Münster mittelfristig wie bisher auf den Wohnungsbau vorbereitet sein will.

Im Rahmen eines Sofortprogramms will die Bundesregierung zur schnellen Beseitigung des Wohnraummangels bundeseigene Flächen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Kernziel dieser Förderung ist, unter Einbeziehung aller mög-

...

lichen und vertretbaren Verkürzungen im Planungs- und Genehmigungsprozeß, die schnellstmögliche Erstellung von Sozialwohnungen.

Im Nordwesten Gievenbecks befinden sich große, tlw. landwirtschaftlich genutzte Flächen wie auch die Flächen des ehemaligen Militärlagers Toppheide, die im Eigentum der Bundesrepublik stehen. Das Bundesfinanzministerium hat zugesagt, einen Teil dieser Flächen zu günstigen Bedingungen für den Bau von Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 375 soll die planungsrechtliche Grundlage für die alsbaldige Errichtung von Wohnungen mit einem Anteil von rd. 50 % Sozialwohnungen geschaffen werden.

Nach den Förderungsrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen für den sozialen Wohnungsbau ist bei Planungsvorhaben von mehr als 50 Wohneinheiten die Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbes oder Gutachtens erforderlich. Dieser städtebauliche Wettbewerb wurde im Jahr 1990 durchgeführt. Der aus diesem Wettbewerb hervorgegangene 1. Preis bildet die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

Im Bebauungsplangebiet soll ein Angebot geschaffen werden sowohl für den Eigenheimbau in Form von Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen sowie tlw. eine viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung. Dabei sollen alle Wohnformen nach den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus unter Anwendung der verschiedenen Förderwege förderungsfähig sein. Dies gilt insbesondere für die Mehrfamilienhäuser, die überwiegend als sozialer Mietwohnungsbau erstellt werden sollen (1. Förderungsweg).

Im Bebauungsplangebiet können innerhalb der genannten Wohnformen voraussichtlich ca. 700 Wohnungen errichtet werden. Zur Deckung des aus der neuen Wohnbevölkerung entstehenden Bedarfs sowie zur Deckung bereits bestehender Defizite aus den angrenzenden Wohngebieten beinhaltet der Bebauungsplan neben den Wohngebieten Flächen für den Gemeinbedarf (Grundschule, Kindergärten, Gemeindezentrum/Begegnungsstätte und Jugendzentrum).

5. <u>Planinhalte:</u>

Städtebauliches Konzept

Die geplante Wohnbebauung ist auf einen zentralen Platz bezogen, der umgeben von IV-geschossigen Mehrfamilienhäusern und Gemeinbedarfseinrichtungen Siedlungsmittelpunkt bilden soll.

Das Bebauungskonzept lehnt sich an die bestehende Bebauungsstruktur Gievenbecks an und arrondiert den Ortsteil nach Norden. Hervorzuheben ist die Verbindung zwischen dem vorhandenen Nebenzentrum am Rüschhausweg über den Toppheideweg entlang der Fläche für den Gemeinbedarf (Grundschule, Gemeindezentrum) zum zentralen Platz innerhalb des Plangebietes sowie die stadträumliche Anbindung an die Baukörper des im Süden angrenzenden Wohngebietes. Weiterer Bezugspunkt sowohl für

...

die bauliche Ausgestaltung entlang des vorhandenen Gescherweges als auch für die innere Wegeverbindung ist das Bildungszentrum der Bundesfinanzverwaltung. Mit der Ausrichtung einer Hauptfuß- und Radwegeachse auf den zentralen Platz wird eine Integration des Bildungszentrums in den Siedlungsraum Gievenbecks erzielt.

Zum zentralen Platz orientieren sich ein geplantes Gemeindezentrum, ein Kindergarten und eine Jugendbegegnungsstätte. Um den Platz legt sich nach Osten die innere Wohnzone, die sich strahlenförmig in Richtung eines Grüngürtels auffächert. Dieser Grüngürtel durchzieht das Wohngebiet vom Rüschhausweg im Nordwesten bis zur Hensenstraße im Südosten.

Im Anschluß an diese Grünfläche bildet eine kleinteilige, in Gruppen gegliederte äußere Wohnzone in zwei geschwungenen Linien den Siedlungsrand. Gleichzeitig wird so der Ortsrand in Vervollständigung der heutigen Siedlungsstruktur eindeutig nach Nordosten abgegrenzt.

Durch diese Konzeption wird dem Ziel des Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um stadträumliche Zusammenhänge mit hohem Wohn- und Erlebniswert innerhalb dieses Baugebietes und an den Übergängen zur vorhandenen Bebauung zu schaffen, Rechnung getragen. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in den Bebauungsplan soll sicherstellen, daß eine Vielfalt an verschiedenen Wohnformen in nachbarschaftlichen Zusammenhängen ermöglicht wird. Dabei sollen Geschoßwohnungen als Eigentumswohnungen, freifinanziert oder öffentlich geförderte Mietwohnungen auch in experimentellen Wohnformen (z. B. Wohnungsflexibilität, Gemeinschaftszonen, Solarenergienutzung) im Bereich der inneren Zone sowie im Bereich der ersten Bautiefe auf der Südseite des geplanten bzw. vorhandenen Gescherweges ermöglicht werden. Ferner können alten- und behindertengerechte Wohneinheiten sowie Mehrgenerationshäuser bzw. -wohnungen errichtet werden. Ausreichend große Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften sollen den spezifischen Wohnraummangel in Münster lindern helfen.

Im Bereich der zweiten Bautiefe entlang des vorhandenen und geplanten Gescherweges sollen freifinanzierte Reihenhäuser als überschaubare, Nachbarschaftsbeziehungen fördernde Gruppen errichtet werden. Freifinanzierte, stadthausähnliche Wohnformen (gestapelte Einfamilienhäuser) sind an den Erschließungsstichen im Bereich der inneren Zone vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des zentralen Platzes werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption und Zielsetzung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sollen platzbelebende Nutzungen (z. B. Gastronomie) ermöglicht werden. Daher sollen hier auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sein.

Die übrigen Wohngebiete werden, da sie ausschließlich dem Wohnen dienen sollen, als reine Wohngebiete festgesetzt. Andere, ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden, um die Attraktivität der Gebiete nicht zu stören, ausgeschlossen.

...

Maß der baulichen Nutzung

Die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die jeweils festgesetzte Geschoßflächenzahl berücksichtigt die städtebauliche Konzeption und liegt überwiegend unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung.

Im Bereich des zentralen Platzes und innerhalb der angrenzenden geplanten Wohngebäude ist eine maximal IV-geschossige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 1,2 möglich. Im Bereich der Einfahrt in das Wohngebiet über die Hensenstraße ist östlich der geplanten Begegnungsstätte ein bis zu VII-geschossiger Baukörper zulässig, der einen baulichen Akzent setzen soll und mit der vorhandenen Bebauung auf den anderen Straßenseiten korrespondiert. Die relativ hohe Dichte dieses Bereiches korrespondiert aufgrund der räumlichen Anordnung zu den Gemeinbedarfseinrichtungen und dem zentralen Platz mit dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich eine Mittelpunktswirkung entstehen zu lassen. Im Bereich entlang des vorhandenen und verlängerten Gescherweges ist eine maximal IV-geschossige Bebauung inklusive ausbaufähigem Dachgeschoß möglich; in den dahinter gelegenen, an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Wohnhöfen reduziert sich die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf II. Um einen in der Baustruktur und Höhenentwicklung der Gebäude harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen, ist im Bereich des nördlichen Plangebietes eine I-geschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoß und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die geplante Bebauung im Bereich des zentralen Platzes ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gliederung des gesamten Plangebietes sowie unter Beachtung der starken Durchgrünung sowohl durch öffentliche als auch private Grünflächen sowie der Ausrichtung der einzelnen Wohngebiete mit ihren Privatgärten zu den öffentlichen Grünflächen städtebaulich zu vertreten. Die Gebäudehöhen und die bauliche Dichte werden zum Ortsrand hin reduziert, wodurch ein harmonischer und gegliederter Übergang in den offenen Landschaftsraum erreicht wird.

Im Bereich des zentralen Platzes sichern die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen die stadtgestalterische Absicht, die gewünschten Platzbegrenzungen und Raumbildungen entstehen zu lassen. Dabei ist auf den dort vorhandenen erhaltenswerten Baum Rücksicht zu nehmen, in dem die angrenzenden Baukörper, sofern erforderlich, einen größeren Abstand zum Baum einhalten müssen. Gleichwohl sind Überschreitungen in geringem Umfang möglich, um erforderliche Gliederungen der Baukörper durch Vorbauten usw. zu ermöglichen. Im übrigen stellt die kleinteilige Festsetzung überbaubarer Flächen in Form von Baufenstern sicher, daß die dem städtebaulichen Entwurf des 1. Preisträgers zugrundeliegende Baustruktur realisiert wird. Diese verhältnismäßig engen Festsetzungen eröffnen gleichwohl einen ausreichenden Gestal-

...

tungsspielraum. Sie sind aber zur Aufrechterhaltung des städtebaulichen Konzeptes zwingend erforderlich.

Bauliche Gestaltung

Gemäß § 81 Landesbauordnung werden Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Freiflächen und Einfriedigungen gestellt, um die Realisierung der städtebaulichen und gestalterischen Absichten sicherzustellen.

Die Einbindung des geplanten Wohngebietes in die benachbarte Siedlungs- und Baustruktur sowie die Notwendigkeit, eine in sich harmonisch, vielfältig und dennoch homogen gestalteten Wohnungsbau entstehen zu lassen, erfordern die getroffenen gestalterischen Festsetzungen. Die Wohngebiete sollen ein Beispiel zeitgemäßer städtebaulicher Gestaltung und Architektur mit hoher Qualität bilden.

Der Bebauungsplan regelt gebietsweise differenziert die Fassadengestaltung. Diese Differenzierung ist aus der städtebaulichen Ordnung hergeleitet und sieht für die verdichtete, innere Zone im Bereich des Platzes mit seinen Gemeinbedarfseinrichtungen Putz- oder Betonsteinfassaden mit mehr städtischem Charakter vor. Durch diese äußere Fassadengestaltung der Wohngebäude sollen die Zentralität dieses Quartiers und eine klare Abgrenzung gegenüber der eher aufgelockerten und dem offenen Landschaftsraum zugewandten äußeren Zone unterstrichen werden. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung eröffnen gleichwohl die Möglichkeiten der Verwendung anderer Materialien und Farbgebungen, um Variationen bei der Fassadengliederung vornehmen zu können.

Die vorgelagerten Ausbauzonen, die eine vielfältige Nutzung zur Sonnenseite durch Anhängen von Wintergärten, Terrassen, Balkonen und Außentreppen ermöglichen und einen spannungsreichen Kontrast zu den massiveren Hauptbaukörpern bilden, eröffnen innerhalb des gesetzten Rahmens ebenfalls eine Fülle von Variationen in der baulichen Gestaltung.

Um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, die ein formales Gegengewicht zu den Fassaden mit ihren vorgelagerten Ausbauzonen herstellt, werden gebietsbezogen differenzierte Festsetzungen zur Dachform, -neigung sowie zu den Dachaufbauten und Einschnitten getroffen. Zwar bestehen keine äußere Bindungen oder Bezüge mangels einer vorherrschenden Dachlandschaft in unmittelbarer Umgebung für die Materialwahl und Farbgebung der geneigten Dächer, aber durch die quartierbezogene Differenzierung der entsprechenden Festsetzungen soll erreicht werden, daß innerhalb der unterschiedlich strukturierten Wohngebiete auch unter dem Gesichtspunkt einer ruhigen Dachlandschaft eine einheitliche Materialwahl und Farbgebung erfolgt, die auch mit der Fassadengestaltung harmoniert. Dabei sind Kontraste zwischen den verschiedenen Baugebietstypen erwünscht.

Ergänzende Vorschriften zur Begrünung der Vorgärten und Gärten sollen zu intensiv durchgrünten und mit Bäumen oder Baumgruppen versehenen Gartenbereichen führen, die mit den an-

grenzenden Grünflächen vernetzt sind. Dabei wird angestrebt, den Anteil der zu versiegelnden Fläche zu minimieren.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den privaten Baugrundstücken wird, um den Anteil der versiegelten Fläche zu reduzieren, eingeschränkt. Unterstände für Gartengeräte oder Fahrräder hingegen sind zulässig. Die Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Mülltonnen soll zur Vermeidung einer Verunstaltung des öffentlichen und privaten Raumes beitragen. Die Integration in das Wohnhaus, die Einfriedigung oder Eingrünung der Standplätze sind alternativ möglich.

Die in dem vorgegebenen Rahmen mögliche Architektur bietet ausreichend Raum für eine phantasievolle Gestaltung. Die gestalterischen Festsetzungen sollen dazu beitragen, den einzelnen Baukörper in einen Zusammenhang einzubetten und ein Ordnungsprinzip in der Vielfalt erkennbar und erlebbar zu machen. Dennoch besteht die Möglichkeit, Ausnahmen in begründeten Fällen zu erteilen, wenn öffentliche Gestaltungsbelange nicht entgegenstehen und die einheitliche Gestaltung nicht gestört wird, oder wenn technische Belange (z. B. zur Anwendung innovativer, energietechnischer Anlagen) eine Ausnahme erfordern.

Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend dem vorhandenen Bestand und unter Berücksichtigung des bestehenden und zu erwartenden Bedarfs werden mehrere Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche wird der vorhandene Kindergarten am Gescherweg planungsrechtlich abgesichert sowie die Errichtung von zwei weiteren Kindergärten planungsrechtlich ermöglicht. Ferner ist ein kirchliches Gemeindezentrum, eine Begegnungsstätte und eine Grundschule (dreizügig mit Sporthalle) vorgesehen. Diese Gemeinbedarfseinrichtungen werden im wesentlichen in direkter Nähe zum zentralen Platz gut erreichbar über das geplante Fuß- und Radwegenetz verkehrlich erschlossen. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den vorhandenen und geplanten Wohngebieten ist somit gewährleistet.

Versorgung

Die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das ausreichende Angebot entsprechender Lebensmittelmärkte, Einzelhandelsläden wie auch Sparkasse und Post im Ortsteilzentrum am Enschedeweg und dem Nebenzentrum am Rüschhausweg gesichert. Ein weiterer Lebensmittelmarkt befindet sich im Wohngebiet am Twenteweg.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich an der Hensenstraße, am Rande des neuen Siedlungsgebietes. Eine weitere Haltestelle ist im Bereich des zentralen Platzes vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. An der Hensenstraße wird vorsorglich eine Versorgungsfläche zur Einrichtung einer zentralen Wärmeerzeugungseinrichtung insbesondere der Wohngebiete im Bereich des

...

zentralen Platzes vorgesehen. Die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Basis für die Errichtung einer in Wärmekraftkoppelung betriebenen Anlage (Blockheizkraftwerk) werden zur Zeit geprüft.

Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Gescherweg, der bis zum Rüschhausweg verlängert werden soll sowie über den Toppheideweg, der einen Anschluß an die Hensenstraße erhält. Der Gescherweg soll, um Durchgangsverkehr zu vermeiden, im Bereich des jetzigen Ausbauendes für Kraftfahrzeuge gesperrt werden. Für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge wird hier eine Überfahrtmöglichkeit geschaffen. Die einzelnen Gebäudegruppen werden jeweils durch Stichstraßen erschlossen, um Durchgangs- und Fremdverkehr zu vermeiden. Die Ausbauplanung geht davon aus, daß alle Straßenräume den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnumfeld entsprechend mit schmalen Fahrgassen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Erschließungsstiche zu den Wohngebieten sind teilweise als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Hierdurch soll nicht nur ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet werden, sondern die geplanten Mischverkehrsflächen sollen zum Verweilen und Spielen einladen und damit einen Beitrag zu einer guten Wohnumfeldqualität leisten.

Den Bedenken, daß durch die nördliche Anbindung des Wohngebietes Toppheide an den Rüschhausweg die angrenzenden Wohngebiete unzumutbar beeinträchtigt werden, wurde nicht gefolgt. Ferner ist eine Verlegung dieser Anbindung nach Süden nicht erforderlich und aus ökologischer Sicht (zusätzliche Flächeninanspruchnahme, Zerschneidungseffekt) nicht zu rechtfertigen, da nur ca. 180 Wohneinheiten im nördlichen Wohngebiet hier ihre verkehrliche Anbindung haben. Im Knotenpunkt Südlohnweg/Rüschhausweg/verlängerter Gescherweg sind geschwindigkeitsreduzierende und verkehrslenkende Maßnahmen sowie der Einbau von Überschreitungshilfen vorgesehen.

Dem nicht motorisierten Individualverkehr wurde besondere Aufmerksamkeit gewidmet, indem von allen Stichstraßen die festgesetzte öffentliche Grünfläche direkt erreichbar ist. Die geplante Hauptwegeverbindung innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ermöglicht eine vom Fahrverkehr getrennte Verbindung zwischen den einzelnen Wohnquartieren sowie den Gemeinbedarfseinrichtungen. Der Ausbau der Verkehrsflächen soll den Kinder-, Alten- und Behindertenansprüchen Rechnung tragen (z. B. Spielstraßen, sichere und geschützte Überwege, funktionsgerechte Bordsteinabsenkungen).

Den einzelnen Wohngebieten sind unter Zugrundelegung differenzierter durchschnittlicher Wohnungsgrößen private Stellplätze zugeordnet. Diese Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. Darüber hinaus ist im öffentlichen Straßenraum ein weiteres Stellplatzangebot entsprechend dem Bedarf vorgesehen. Im zentralen verdichteten Bereich sind die Kraftfahrzeuge in halb abgesenkten Garagengeschossen (Souterraingaragen) oder Tiefgaragen unterzubringen, um die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen einer gärtnerischen Nutzung zuführen zu können. Außerdem

...

soll hiermit der Anteil an zu versiegelnder Fläche minimiert werden.

In den an den Gescherweg angebundenen Bereichen sind die Stellplätze vor den Wohnhöfen auf den hierfür ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen anzuordnen. Hierdurch bleibt der Hofbereich als Kommunikations- und Spielbereich weitgehend autofrei und trägt so zu einer besonderen Wohnattraktivität bei. In diesen Baugebieten sind aus diesem Grund Stellplätze außerhalb der hierfür vorgesehenen Anlagen ausgeschlossen. Sofern das ausgewiesene Stellplatzangebot auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Hinblick auf die Zahl der geplanten Wohnungen nicht ausreichen sollte, ist auch hier die Errichtung von Tiefgaragen zulässig.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die durch Einfriedigungen bzw. Eingrünungen abgeschirmt werden sollen, sind teilweise vor bzw. neben den Baukörpern untergebracht. Garagen in diesen Bereichen würden das städtebauliche Bild erheblich beeinträchtigen und sind daher ausgeschlossen. Zulässig hingegen sind innerhalb dieser Baugebiete jedoch gleichartig ausgeführte überdachte Stellplatzanlagen (Carports).

Im Wohngebiet nördlich des verlängerten Gescherweges sind aufgrund der dort vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser die Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Grünflächen

Das Baugebiet wird vom Rüschhausweg bis zur Hensenstraße von einem festgesetzten öffentlichen Grünzug durchquert. Lediglich im Bereich der biologischen Bundesanstalt ist er auf Fußwegbreite reduziert, da im Westen eine private Grünfläche anschließt. Die heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Gievenbachtales sind ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wodurch sowohl der Anschluß an das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet, aber auch an den Ortskern Gievenbecks sichergestellt wird.

Innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen ist ein weit verzweigtes Fußwegenetz vorgesehen, das vielfältige Wegeverbindungen sicherstellt.

In den öffentlichen Grünflächen sind zwei Kinderspielplätze vom Typ B/C vorgesehen. Ein weiterer Kinderspielplatz vom Typ A, kombiniert mit einem B/C-Bereich, ist nördlich des für Kraftfahrzeuge gesperrten Teilstücks des Gescherweges vorgesehen, da hier eine Überquerung der Straße leicht und gefahrlos möglich ist. Die öffentlichen Grünflächen sowie die verkehrsberuhigten oder verkehrsfreien Erschließungswege bieten zusätzlichen Raum für Bewegungsspiele. In den Grünzug integriert ist am südlichen Ende ein Ballspielplatz.

Wesentliches künftiges Landschaftselement im Plangebiet ist das die Baugebiete gliedernde öffentliche und private Grün. Die öffentlichen Grünflächen sollen ca. 60 bis 80 cm breite, landschaftsgerecht modellierte Mulden erhalten, die durch das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser gespeist

...

werden. Einerseits wird hierdurch dem ökologischen Anspruch Rechnung getragen, Niederschlagswasser nach Möglichkeit an Ort und Stelle versickern zu lassen und nicht der Kanalisation zuzuführen, andererseits bieten die so entstehenden Feuchtzonen Lebensraum für eine artenreiche Vegetation. Da die Mulden nicht künstlich bewässert werden sollen, werden sie nur während der niederschlagsreichen Monate Wasser führen und in den Sommermonaten trockenfallen.

An einigen Stellen wird eine Aufweitung der Mulden zur Regenwasserrückhaltung vorgenommen werden. Zusätzlich werden die Mulden an den Gievenbach angeschlossen, um im Falle sehr großer Niederschlagsmengen eine Ableitung der nicht speicherfähigen Wassermaßen zu erreichen. Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche und der Mulden sowie der Schutzbereiche wird im Rahmen der Detailplanung vorgenommen werden.

Wald

Der vorhandene Wald im nördlichen Plangebiet wird planungsrechtlich abgesichert.

Auswirkungen auf die Umwelt

Immissionsschutz

Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplangebiet weder wegen Verkehrslärm noch wegen Sportlärm erforderlich.

Für den geplanten Bolzplatz westlich des vorhandenen Kindergartens ist ein Lärmschutzgutachten erstellt worden. Danach werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV - vom 18.07.1991 an drei Gebäuden in den Ruhezeiten übeschritten.

Die Ruhezeiten sind an Werktagen von	6.00 - 8.00 Uhr und
	20.00 - 22.00 Uhr
und an Sonn- und Feiertagen von	7.00 - 9.00 Uhr und
	13.00 - 15.00 Uhr und
	20.00 - 22.00 Uhr.

Da die betroffenen drei Gebäude als viergeschossige Bebauung sich aufgrund ihrer Höhe nicht aktiv schützen lassen, ist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb der o. g. Ruhezeiten durch Nutzungseinschränkungen zu erreichen.

Die Bundesautobahn (BAB) A 1 verläuft westlich des Plangebietes. Die geringste Luftlinienentfernung zu den geplanten Wohngebieten beträgt ca. 1.100 m. Am Rand des Wohngebietes errechnen sich bei freier Schallausbreitung Lärmpegel durch die BAB von tagsüber 51 dB (A) und nachts von 47 dB (A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" betragen für WR-Gebiete 50/40 dB (A) (Tag/Nacht) und für WA-Gebiete 55/45 dB (A) (Tag/Nacht). Diese Werte werden am Rand des Wohngebietes zwar überschritten, jedoch sind die Lärmpegel nicht als unzumutbar hoch zu bezeichnen. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrs-

...

lärmschutzverordnung - 16. BImSchV - vom 12. Juni 1990 von 59/49 dB (A) (Tag/Nacht) für Wohngebiete werden nicht erreicht.

Altlasten

Nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Münster sind im Plangebiet zur Zeit Altablagerungen und Altlasten sowie kontaminierte Flächen nicht erkennbar. Benzol-Teerdecken im südlichen Planbereich sind umweltgerecht zu entsorgen. Eine Gefährdungsabschätzung ist durchgeführt und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft vorgelegt worden. Aufgrund der Ergebnisse bestehen keine Bedenken im Hinblick auf eine Wohnnutzung dieses Bereiches.

Natur- und Landschaftsschutz

Die heute im wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Fläche hat aufgrund der monostrukturierten Nutzung als Acker keinen hohen ökologischen Wert und trägt nur bedingt als Frischluftentstehungsbereich zur klimatischen und lufthygienischen Situation im Plangebiet und in den benachbarten Wohngebieten bei. Den Belangen des dringend benötigten Wohnraumes ist daher eine höhere Priorität einzuräumen.

Die im Plangebiet gelegenen ökologisch wertvolleren Vegetationsflächen und Strukturen (Magerrasen, Hochstaudengesellschaft, Wiesengesellschaften, Brombeerbüsche und verschiedene Gehölzbestände) können nur zum Teil erhalten werden.

Die Eingriffe in den Naturraum durch die Verkehrsflächen und die Wohnbebauung werden durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche und deren Ausgestaltung sowie durch eine sehr intensiv begrünte Abschirmung zur biologischen Bundesanstalt ausgeglichen. Der langgestreckte öffentliche Grünzug wirkt sich günstig auf das Kleinklima und die Vegetation aus.

Der erhaltenswerte und teilweise die Landschaft mitprägende Baumbestand wird weitgehend geschont und ist zu einem großen Teil in den öffentlichen Grünzug einbezogen. Auf der Grundlage einer ökologischen Bewertung sind die erhaltenswerten Bäume durch Erhaltungsgebote geschützt.

Flächenbilanz

	ha	%
WR-Gebiete	7,8	33,0
WA-Gebiete	1,0	4,2
Flächen für den Gemeinbedarf	3,6	15,3
öffentliche Grünflächen	6,3	26,7
private Grünflächen	1,9	8,1
Verkehrsflächen	3,0	12,7
	23,6	100,0

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

...

6. Kostenschätzung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 375 sollen kurzfristig verwirklicht werden.

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 18,1 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1991 bis 1995 teilweise enthalten.

Die noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

7. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Die Realisierung der Planung wird sich ab 1992 bis voraussichtlich 1995 erstrecken. Stufenweise mit der Realisierung des Plangebietes ist beabsichtigt, auch die im Plangebiet vorgesehenen Gemeinbedarfseinrichtungen zeitnah mit der Wohnbebauung zu realisieren.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 08.07.1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 375: Gievenbeck - Toppheide (Gescherweg/Hensenstraße/ Rüschhausweg).

Münster,

Der Oberbürgermeister
i. V.

DER RAT DER STADT MÜNSTER

ermeisterin